

Aalborg Universitet



AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Políticas de Habitação em Portugal

Tendências recentes e cenários futuros

Alves, Sonia

Publication date:
2015

Document Version
Other version

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Alves, S. (2015). *Políticas de Habitação em Portugal: Tendências recentes e cenários futuros*. Abstract from 1. Encontro de Prospetiva, Evora, Portugal. <http://www.encontroprospetiva2015.uevora.pt/>

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Políticas de Habitação em Portugal: tendências recentes e cenários futuros

Sónia Alves

sonia.alves@ics.ulisboa.pt

Instituto de Ciências Sociais, Universidade de Lisboa
Danish Building Research Institute, Aalborg University

Estrutura

Introdução: o propósito da comunicação.

Os estudos de análise prospetiva.

O contributo de Jim Kemeny para a análise comparativa dos sistemas de habitação internacionais.

A teoria dos mercados de arrendamento (Kemeny, 1995).

A relevância destas teorias para exercícios de análise prospetiva no domínio da habitação em Portugal.

Conclusões.

Os estudos de análise prospetiva

- A fim de visualizar futuros desejáveis, é necessário perguntar ‘o que queremos’, ‘o que esperamos’, e - com um olho na dimensão ética da sustentabilidade – ‘o que deverá acontecer’ (Bina e Ricci, 2015).
- Os futuros não são meras extensões temporais do aqui e agora (Godet, 2000).

Introdução: o propósito da comunicação

- Refletir sobre as teorias dos mercados de arrendamento (Kemeny, 1995) e testar a sua relevância em exercícios de análise prospetiva;
- Discutir as escolhas que têm vindo a ser feitas e, de um ponto de vista normativo, refletir sobre futuros possíveis e desejáveis.

O contributo de Jim Kemeny para os estudos de análise comparativa internacional

Kemeny problematizou as relações entre habitação e sociedade, da perspetiva:

- dos fatores estruturais que explicam as diferenças/similaridades dos sistemas de habitação entre diferentes países;
- dos impactos que essas diferenças (ao nível dos sistemas de habitação) têm nos estilos de vida do quotidiano, nos padrões de mobilidade residencial das famílias, etc.

Resultados

- Não há uma relação direta entre a proporção de casa própria e a prosperidade económica dos países;
- As diferenças ideológicas que influenciam as políticas de habitação jogam um papel importante para perceber as diferenças internacionais;
- As sociedades onde a habitação tem sido privatizada tendem também a ser privatizadas noutros domínios sociais.

Exemplo:

- Ao contrário de alguns países onde existe uma extrema ênfase na compra da casa própria e os governos despendem uma enorme quantidade de dinheiro para apoiar as famílias na compra das suas casas (ex. Austrália);
- noutros países, os governos encorajam o modelo do mercado social, apoiando o arrendamento sem fins lucrativos (*cost rental housing*).

O mercado social de arrendamento

- Os países ricos com uma baixa proporção de casa própria revelam características estruturais distintas na construção social dos seus sectores de arrendamento
- Nestes países o sector do arrendamento sem fins lucrativos é 'universal' (acessível a todos) e compete abertamente com o privado, com vista a amortecer os valores da renda e aumentar a qualidade do stock de habitação

Alojamentos familiares de residência habitual por ocupantes proprietários e inquilinos

Sistemas de arrendamento:

Integrados: apoiam o arrendamento sem fins lucrativos, com o objetivo de amortecer o preço das rendas e aumentar a oferta e qualidade de habitação.

Dualistas: separam o mercado de arrendamento privado de um que designam como social e é circunscrito aos pobres.

	Ocupantes proprietários	Inquilinos (preço de mercado)	Inquilinos (renda social)	Outros	nr alojamentos por 1000 habitantes
Suécia	40	22	19	19	480
Alemanha	45,4	50,4	4,2		506
Dinamarca	51	49			491
Áustria	51,6	28,3	20,1		555
França	57,7	21,9	17,4	3	423
Bélgica	64,8	27,5	6,5	1,2	473
Reino Unido	64,2	17,6	18,2		437
Holanda	60	7	33		429
Irlanda	69,7	18,5	10,3	1,5	440
Portugal	73	18	2	7	556
Grécia	73,2	21,7	5,1		590
Espanha	78,9	13,5	2,4	5,1	538
Roménia	98	0	1,5	0,3	425
****	****	****	****	****	****

Laissez-faire economy

Duas formas de
organização dos

Mercados de
arrendamento

Principal distinção:
o papel do sector de
habitação sem fins
lucrativos

Dualistas

Integrados

O setor de
arrendamento sem fins
lucrativos (social) é
restrito aos pobres

O estado apoia a
provisão de habitação
'sem fins lucrativos'
sobretudo para
arrendamento

A habitação arrendada
sem fins lucrativos é
acessível ao público
em geral (universal)

Mercado social de arrendamento

modelo económico criado para evitar os
extremos de uma economia liberal e
planificada



Cada país desenvolveu a sua própria versão de
mercado de arrendamento integrado; do ponto
de vista de extensão e tipo de empresas de
arrendamento sem fins lucrativos (cooperativas,
empresas de propriedade privada, municipal, ...)

Adere o caso português à teoria dos mercados de arrendamento dualistas (Kemeny, 1995)?



A provisão de habitação sem fins lucrativos é isolada num mercado nacionalizado a que só têm acesso os pobres.



O setor público de habitação é financeiramente pobre, mal mantido e as rendas são definidas pelo estado.

O mercado de arrendamento privado é orientado para o lucro e não existe regulação do valor das rendas



» nos novos contratos de arrendamento

» antigos contratos de arrendamento



Muitas décadas com congelamento/controlo das rendas

Senhorios descapitalizados; edifícios degradados e devolutos...

Quais os agentes e os propósitos da futura renovação ?

Reforma do arrendamento

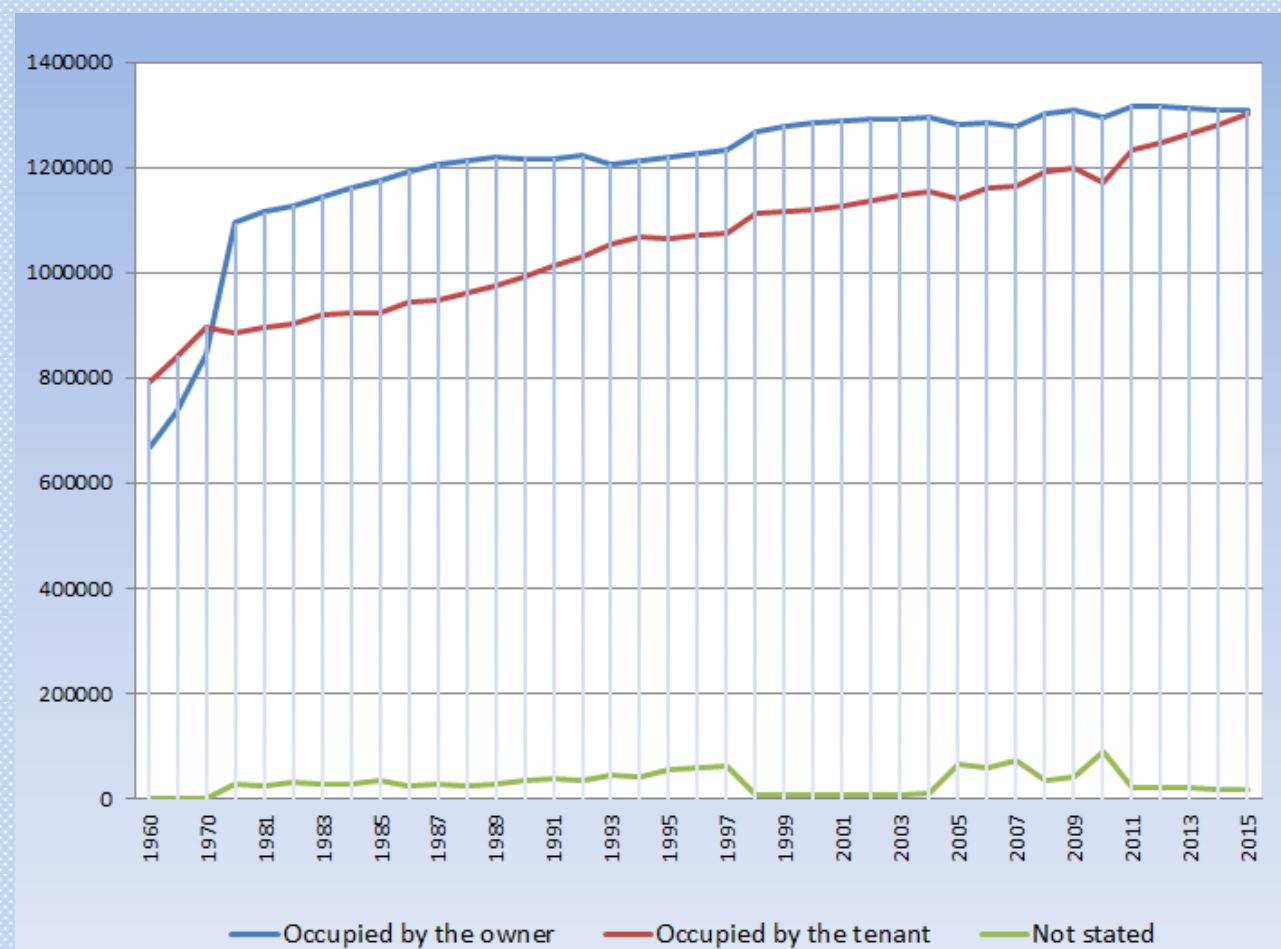
Liberalização valores das rendas

Habitação acessível para quem dela precisa?

Alojamentos familiares de residência habitual por ocupantes proprietários e inquilinos



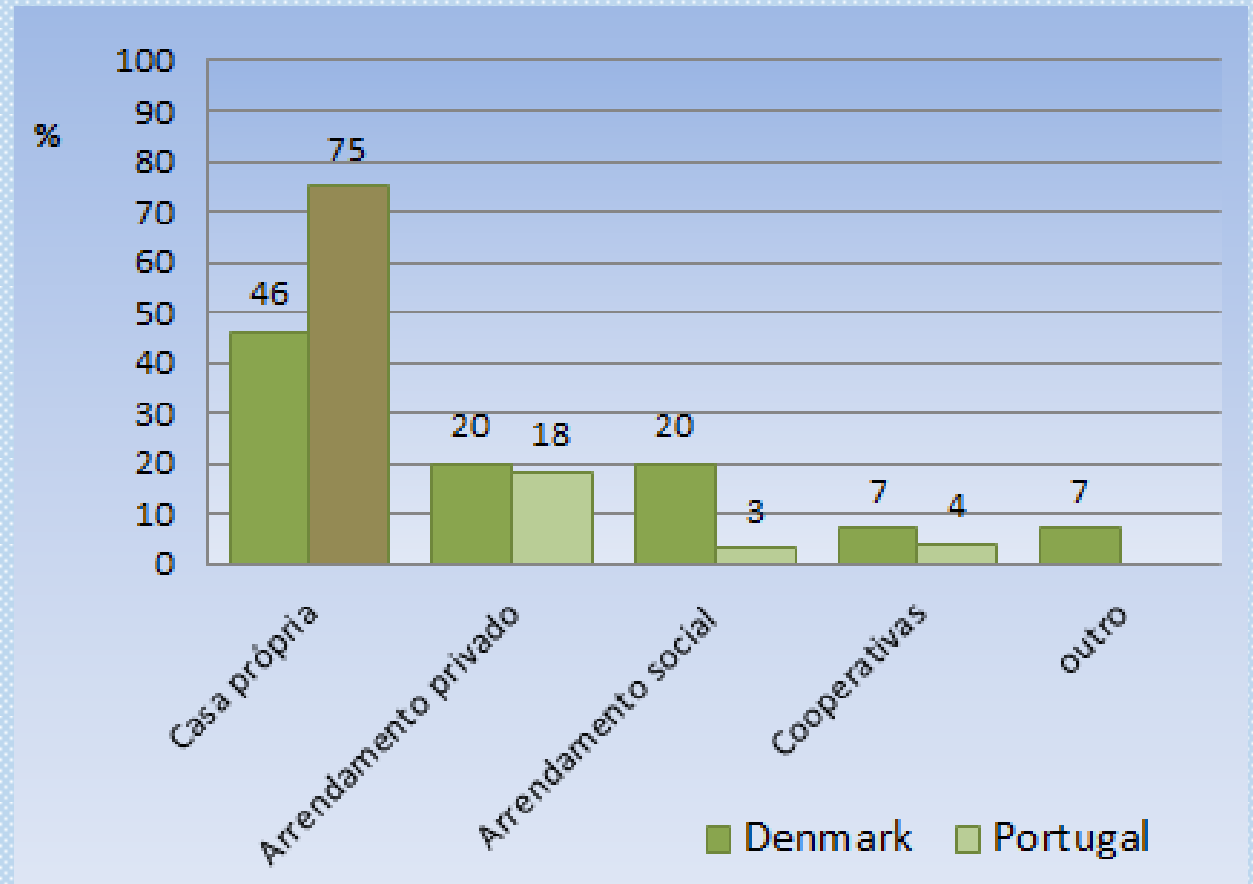
- PORTUGAL



- DINAMARCA

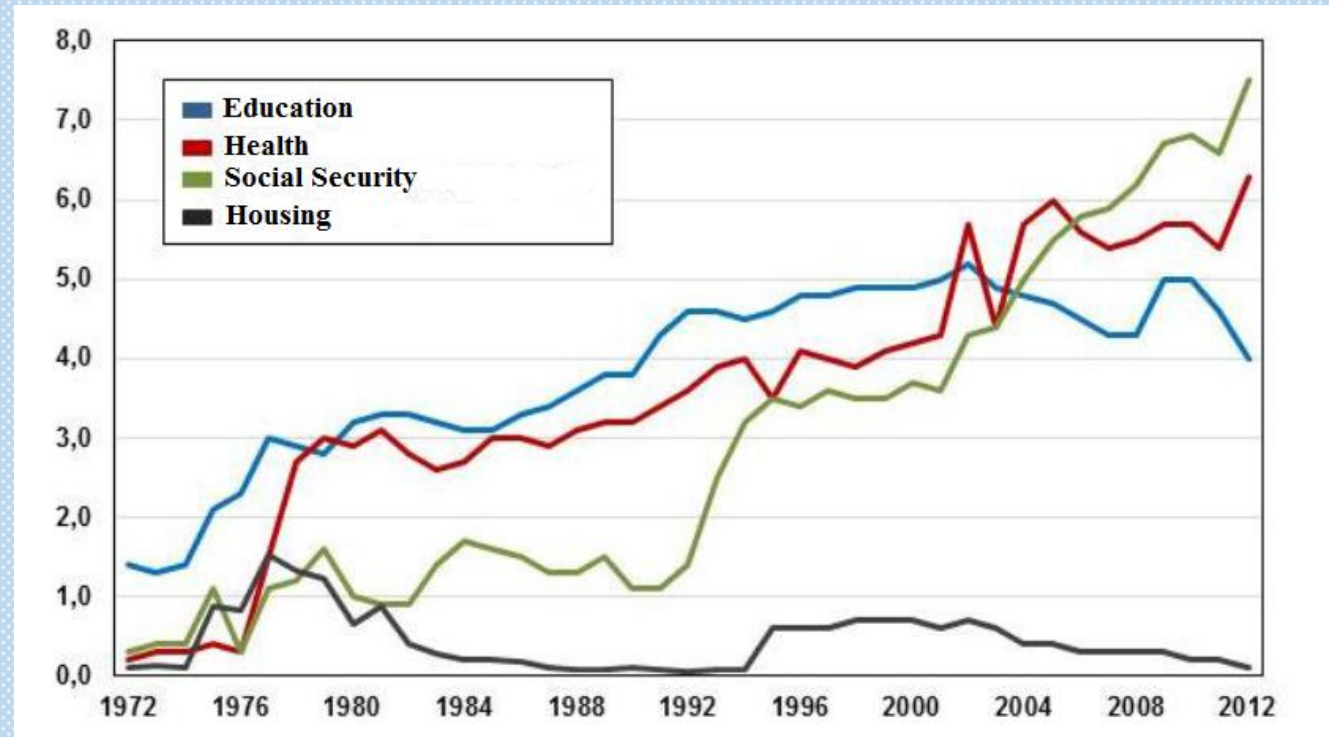
Estrutura dos regimes de propriedade PT e DK

- O setor de habitação social em Portugal é residual (3%) e restrito às famílias pobres;
- Na Dinamarca a habitação social é providenciado por empresas privadas sem fins lucrativos e é acessível a todos (contando, por isso, com um grande apoio social).
- O setor de arrendamento privado é similar nos dois países em termos quantitativos mas não qualitativos.

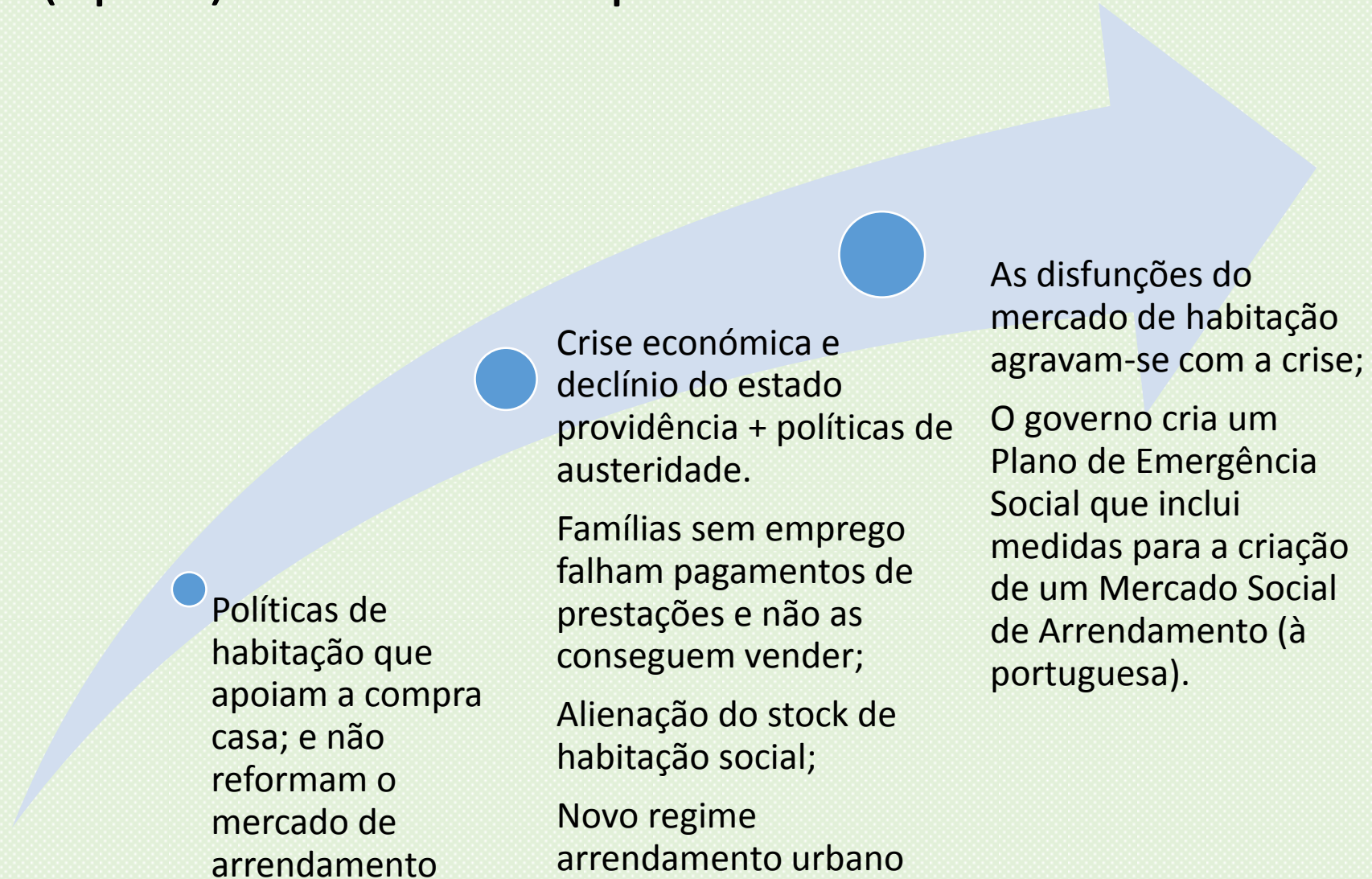


O caso português (breve diagnóstico)

- Elevados níveis de desigualdade económica (Alves, 2015);
- A habitação é sobretudo um produto de mercado (gráfico)
- O setor de habitação social foi estruturado de uma forma que criou problemas de gestão, reputação e viabilidade financeira (Alves e Andersen, 2015)



(que) Cenários para o futuro ???



Mercado Social de Arrendamento *(à portuguesa)*

- Visa criar um novo “nicho de mercado” entre o mercado livre de arrendamento e o da habitação social;
- Baseia-se numa parceria entre o Estado, as Câmaras Municipais e Entidades Bancárias para:
 - i) possibilitar a oferta de imóveis com rendas 30% abaixo do mercado normal (?);
 - ii) rentabilizar o crescente património imobiliário que os bancos têm herdado;
 - iii) potenciar a reabilitação urbana do parque habitacional, em alguns casos em estado de degradação....

Kemeny sobre o Mercado Social de Arrendamento

- 1º a criação não acontece automaticamente: requer um investimento de longo-prazo;
- 2º o setor tem de ser alimentado até serem produzidos suficientes edifícios de idade diferente, com uma distribuição equitativa em diferentes áreas da cidade;
- 3º o setor de arrendamento sem fins lucrativos deve ser apoiado pelo estado para competir com o setor de arrendamento privado.

imobiliário



As operações de arrendamento já chegaram a representar mais de 50% das transações de casas das principais redes de mediação imobiliária, mas estão hoje em cerca de 25%. A compra de casa volta a ganhar terreno, num país onde ser proprietário é ainda uma questão cultural **p04**

“Os números não podiam ser mais claros: no período de 2009 a 2014, os preços de venda na Baixa do Porto subiram 49%. Tinham descido até 2011, recuperando desde então” Diretor da Confidencial Imobiliário **p02**

“Os imóveis de uso não-residencial já são cerca de 39% das vendas imobiliárias realizadas pelo Millennium bcp este ano” **p03**

Referências

Alves S (2015) Welfare State Changes and Outcomes: the Cases of Portugal and Denmark from a Comparative Perspective. *Social Policy & Administration*, Vol. 49-1 (Article first published online 13 April 2014), 1-23.

Alves S e Andersen H T (2015, Julho) Social housing in Portugal and Denmark: a comparative perspective. Paper apresentado no European Network for Housing Research, Lisboa, 2015, Lisboa.

Alves S e Branco R (2015, Junho) Affordable housing and urban regeneration in Portugal: a troubled tryst? Paper apresentado no European Network for Housing Research, Lisboa, 2015, Lisboa.

Bina O e Ricci A (2015) Building Scenarios for Sustainable Urbanisation: Balancing 'Can', 'Need', and 'Want', *Urbanisation and Global Environmental Change*, UGEC VIEWPOINTS, 30 July 2015

Godet M (2000) The art of scenarios and strategic planning: tools and pitfalls. *Technological forecasting and social change*, 65(1), 3-22.

Sónia Alves

Instituto de Ciências Sociais, Universidade de Lisboa / Danish Building Research
Institute, Aalborg University, Av. Professor Aníbal de Bettencourt, 9, 1600-189
Lisboa, Portugal

Email: sonia.alves@ics.ulisboa.pt